



## TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP15-18

TARTU MAAKOND, PEIPSIÄÄRE VALD, VARNJA ALEVIK

# KESK TN 1 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

*I KÕIDE - PLANEERING*

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Peeter Mihkelson

Ruth Mihkelson

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2019

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja .....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne .....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	4
5. Andmed planeeringu koostamiseks.....	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	6
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	7
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	8
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	11
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	11
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	12
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi .....	12
5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	12
5.10.4. Soojavarustus .....	13
5.10.5. Sidevarustus .....	13
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine .....	13
5.12. Servituutide vajaduse määramine .....	14
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	15
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	15
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
5.16. Tingimused planeeringu elluviimiseks .....	15
6. Kooskõlastused/koostöö .....	17
JONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	18
2. Olemasolev olukord.....	19
3. Planeeringu põhijoonis .....	20
4. Planeeringu tehnovõrkude joonis .....	21
5. Illustratiivsed vaated.....	22

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Peeter Mihkelson ja Ruth Mihkelson.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Peipsiääre Vallavolikogu 20. juuni 2018.a. otsus nr 58 Varnja alevikus Kesk tn 1 maaüksuse (kü tunnus 58701:005:0276) ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesanne

Planeeritava ala pindala on kokku 1,3 ha, millest 4551 m<sup>2</sup> on Kesk tn 1 maaüksus ja ülejäänud ala reformimata riigimaa. Planeeringu eesmärgiks on detailplaneeringuala ulatuses moodustada viis elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks tootmismaa sihtotstarbega krunt (puurkaevu tarbeks), kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Peipsiääre vallavolikogu 10. veebruari 2009 määrusega nr 1 „Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine“ alusel asub planeeringuala tiheasustusega alal. Kehtiv Peipsi valla üldplaneering näeb ette reformimata riigimaa ulatuses perspektiivse elamumaa juhtfunktsiooni ja Kesk tn 1 maaüksuse ulatuses maatulundusmaa juhtfunktsiooni. Kuna suurema elamumaa juhtfunktsiooniga ala keskele oli planeeritud väikese pindalaline maatulundusmaa juhtfunktsiooniga ala ning arvestades piirkonna väljavenitatud riskülikukujulist krundistruktuuri on planeeringu eesmärgid kooskõlas kehtiva Peipsi valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Kesk tn 1** (katastriüksuse tunnus 58701:005:0276);

- maakasutuse sihtotstarve- tootmismaa 100%;
- pindala- 4551 m<sup>2</sup>.

Lisaks on detailplaneeringualasse kaasatud Kesk tn 1 kinnistu põhja-, ida- ja kagusuunda jääv reformimata riigimaa.

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Peipsiääre Vallavolikogu 20.06.2018.a. otsus nr 58;
- Peipsiääre valla üldplaneering - Peipsiääre Vallavolikogu 10.02.2009.a. määrus nr 1;
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (Ehs);
- Looduskaitseadus (LKS);
- Veeseadus (VeeS).

#### **5. Andmed planeeringu koostamiseks**

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud OÜ KG-Büroo (EEG000197) poolt 17.08.2018.a., töö nr 581-18GEO. Koordinaadid L-EST '97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Sidekaabli asukoht üle kantud Maa-ameti kodulehelt.

##### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Peipsiääre vallas Varnja alevikus 22244 Kolkja tee ääres. Lähim bussipeatus (Arstipunkt) asub planeeringualast edelasuunas ca 330 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub Varnja alevikus, planeeringualast ca 1,4 km kaugusel. Lähim lasteaed-põhikool asub Kolkja alevikus, planeeringualast ca 5,8 km kaugusel. Kolkja alevikus asuvad veel perearst, apteek, toidupood, restoran, muuseum ja Peipsimaa külastuskeskus.

Planeeringuala jääb Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud väärtusliku kultuurmaastiku R2-Nina-Varnja-Kolkja alale.

Planeeringualast põhjasuunas asuvad reformimata riigimaad ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksus. Planeeritavast alast kirde ja idasuunas asuvad hoonestamata elamumaad, kagusuunas asuvad hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast lõunasuunda jäävad reformimata riigimaad, hoonestatud elamumaa ja tootmismaa maaüksused. Planeeritavast alast läänesuunda jäävad samuti reformimata riigimaad ja kaugemale riigitee nr 22242 Alatskivi-Varnja tee L7.

Kinnistute suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 3193 m<sup>2</sup> - 7446 m<sup>2</sup>. Maatulundusmaa

sihtotstarbega maaüksused jäävad vahemikku 1297 m<sup>2</sup> - 9,18 ha. Tootmismaa maaüksused jäävad vahemikku 0,16 ha – 8151 m<sup>2</sup>. Sihtotstarbeta maade suurused jäävad vahemikku 1692 m<sup>2</sup> – 1,06 ha.

Planeeringuala lähipiirkonnas lõuna suunas paikneval hoonestusel on tänavküladele omased tunnused, kus elamute õuealad asuvad suhteliselt tihedalt tee ääres mõlemal pool tänavat. Planeeringuala lähiümbruses põhjasuunda jääv hoonestus paikneb ridakülale iseloomulikult ühel pool teed. Tüüpilistele rida- ja tänavküladele iseloomulikult on lähialal paiknevad maaüksused suhteliselt pika ristkülikukujulise kujuga. Kõik õuealad paiknevad teede ääres või vahetus läheduses. Õuealadel on tavaliselt kolm või rohkem taluhoonet, mis paiknevad tihedalt ümber siseõue. Põhihooned paiknevad enamasti fassaadiga tänava suunas. Lähiumbrusele on iseloomulikud kahekorruselised viilkatusega hooned, vähem esineb ka kelpkatusega hooneid. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist. Samuti on välisfassaadide viimistluses kasutatud silikaattellist ja krohvi, mida on tavajuhul kasutatud laudisega kombineeritult. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk. Piiretena esineb puitlipp- ja plankaedu ning ka metallvõrkpiirdeid koos hekiga.

Planeeringualast idasuunda 22244 Kolkja tee äärde on kehtiva Kesk tn 2 (Voronja) maaüksuse detailplaneeringuga lubatud kuni kahekordsete üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada laudist, tahatud ristpalki ja kivi, keelatud on naturaalseid materjale imiteerivad materjalid. Katusekattematerjalidena on lubatud plekk, kivi ja eterniit ning katusekalded peavad jääma vahemikku 30-45 kraadi. Antud hetkel pole planeeritud hoonestus veel välja ehitatud.

Planeeringuga nähakse ette planeeritava maa-ala jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Planeeringulahenduse realiseerimisel laieneb olemasolev tänavküla. Planeeringuala arhitektuursete tingimuste seadmisel on tähtsaks peetud planeeritava hoonestuse arhitektuurne ja esteetiline sobivus antud alale järgides piirkonna hoonestustavasid ja ehitustraditsioone.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala on valdavalt heinamaa. Kesk tn 1 kinnistul asub olemasolev puurkaev koos pumbamajaga (ehitisealune pind 27 m<sup>2</sup>). Lisaks asub Kesk tn 1 maaüksuse lääneosas vana vundament.

Kõrghaljastuse moodustab planeeritava ala põhjaosas, väikse grupina ala kaguosas ja läänepiiril vana vundamendi sees kasvav võsa ning ala kaguosas kasvav üksik põõsas.

Juurdepääs planeeritavale alale on kahe-suunaliselt asfaltkattega 22244 Kolkja teelt, mille tänava kaitsevöönd on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast (alus EhS § 71 lg 3). Asfaltkattega sõidutee on 4,6 kuni 5,1 meetri laiune ja kahel pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala reljeef on tasane, ala lääneosas on maapind veidi kõrgem. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 32.25 (kaguosa) ja 32.87 meetrit (ala edelaosas).

Planeeringualast idasuunas asub Peipsi järv, mille piiranguvöönd 200 m ulatub planeeringualale.

Planeeringualale ulatuvad III kategooria kaitsealuste liikide elupaigad: tiigikonn (*Pelophylax lessonae*) ja rabakonn (*Rana arvalis*).

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringualal puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

Mööda planeeringuala idaserva kulgeb sidekaabel, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabli telge. Kesk tn 1 kinnistul asub puurkaev, mille sanitaarkaitseala on 10 m.

Planeeringuala piirneb põhjast, lõunast ja läänest katastritunnuseta maa-alaga (riigi reservmaa piiriettepanek AT0803130202). Idast piirneb planeeringuala 22244 Kolkja tee L1 maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega*.

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse planeeritav ala viieks elumumaa sihtotstarbega krundiks, üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringu joonisel on esitatud ka ajutised krundid, mis on ette nähtud omavahel liita.

Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on antud tabelis 1.

**Tabel 1. Maakasutuse koontabel**

<i>Krundi pos nr/ ajutise krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
POS 1	3359 m <sup>2</sup>	E 100%	Reformimata riigimaa	3359 m <sup>2</sup>	-
POS 2 (POS 2a+2b)	2482 m <sup>2</sup>	E 100%	Kesk tn 1 (58701:005:0276)/ Reformimata riigimaa	749 m <sup>2</sup> / 1733 m <sup>2</sup>	T 100%/ -

<b>Krundi pos nr/ ajutise krundi pos nr</b>	<b>Krundi planeeritud pindala</b>	<b>Planeeritud sihtotstarve</b>	<b>Moodustatakse kinnistust</b>	<b>Osade suurused</b>	<b>Osade senine sihtotstarve</b>
POS 3 (POS 3a+3b)	2061 m <sup>2</sup>	E 100%	Kesk tn 1 (58701:005:0276)/ Reformimata riigimaa	1312 m <sup>2</sup> / 749 m <sup>2</sup>	T 100%/ -
POS 4 (POS 4a+4b)	541 m <sup>2</sup>	T 100%	Kesk tn 1 (58701:005:0276)/ Reformimata riigimaa	265 m <sup>2</sup> / 276 m <sup>2</sup>	T 100%/ -
POS 5 (POS 5a+5b)	2606 m <sup>2</sup>	E 100%	Kesk tn 1 (58701:005:0276)/ Reformimata riigimaa	1432 m <sup>2</sup> / 1174 m <sup>2</sup>	T 100%/ -
POS 6 (POS 6a+6b)	2117 m <sup>2</sup>	E 100%	Kesk tn 1 (58701:005:0276)/ Reformimata riigimaa	793 m <sup>2</sup> / 1324 m <sup>2</sup>	T 100%/ -
POS 7	271 m <sup>2</sup>	L 100%	Reformimata riigimaa	271 m <sup>2</sup>	-

Märkused:

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa (001), T-tootmismaa (003), L-transpordimaa (007).
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Keskkonnaministri 14.08.2018.a. määrusest nr. 30 "Katastriüksuse moodustamise kord".

#### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

**Kruntidele POS 1-3 ja POS 5-6 on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib krundile ehitada 2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonet.**

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51.

Kruntide POS 1-3 ja POS 5-6 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 abihoone.

Krundi POS 4 ehitise lubatud kasutamise otstarve on:

- 12746 kaevumaja.

### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

**Planeeringuala asub riikliku tähtsusega väärtuslikul kultuurmaastikul R2 Nina-Varnja-Kolkja. Ehitustegevus miljööväärtuslikult hoonestusalal peab järgima kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.**

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema keskkonda väärtustav.
- Ehitatavad hooned peavad arvestama olemasolevate hoonete arhitektuurseid suundumusi ja moodustama oma suuruse, kõrguse ja asukohaga ruumilise rütmi.
- Säilima peavad traditsiooniliste akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seintes.
- Kasutama peab Peipsi piirkonnale omast traditsioonilist ehitusmaterjali.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Hoonete fassaadid (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee poole.

**Keelatud on:**

- freespalkmajad ning plast- ja metallraamidega aknad.
- Imiterivate materjalide kasutamine välisviimistluses (nt kiviimitatsiooniga plekk, plastiklaudis jms).
- Erksad nn „ultra” – värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Hoone lubatud korruselisus</b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i>
<b>Lubatud katusekalle</b>	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i>
<b>Katuse tüüp</b>	Viil- ja kaldkatus
<b>Katusekatte materjal</b>	Katuseplekk või -kivid
<b>Katusekatte värvid</b>	Must, tumehall, tumepruun
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistluse materjalidest tuleks kasutada naturaalseid materjale nagu laudisvoodrit, tahatud ristpalki, kivi, klaasi (floatklaasi) ning paigale iseloomulikke värvitoone.
<b>Hoone kulgemise suund</b>	Fassaad paralleelselt avaliku teega.



**±0,00 sidumine**

Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 70 cm maapinnast.

### 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Hoonete rajamine riigitee nr 22244 Kolkja tänava kaitsevööndisse on keelatud.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* näidatud hoonestusala on kruntidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on esitatud planeeritava elamu soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud ehitada krundile 2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala (v.a riigitee kaitsevööndisse). Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m<sup>2</sup> hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga. Hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning **selle asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

### 5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (11.07.2018 nr 15-2/18/31740-2) ja Marten Leiteni poolt saadetud Maanteeameti seisukohtade täpsustustega (09.08.2018). Lisaks on tehtud Maanteeametiga koostööd planeeringu mahasõitude osas (16.05.2019 nr 15-2/18/31740-4).

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22244 Kolkja tee km 5,900-6,040, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017.a. 145 a/ööp. Tee kuulub V klassi, kiiruspiirang antud lõigul on 50 km/h. Riikliku teeregistri andmetel olemasolevad mahasõidud planeeritavale alale asuvad riigitee km 5,946 ja km 6,039.

Vastavalt Peipsiääre valla üldplaneeringule on Varnja alevik tiheasustusega piirkond, kus hoonete planeerimisel tänava (Kolkja tee) ääres tuleb arvestada teekaitsevööndist tuleneva ehitusjoonega minimaalselt 2 m teemaa piirist. Peipsiääre valla kehtivas üldplaneeringus viidatakse, et vastavalt Teeseadusele ei saa Kolkja teed nr 22244 kuuluda riigimaanteed

hulka ja üldplaneering näeb ette arvata see tänavana valla omandisse ning selle tee soovituslikuks kaitsevööndiks on minimaalselt 2 m teemaa piirist. Kuna alates 1. juulist 2015 hakkas kehtima Ehitusseadustik ning muutus kehtetuks Teeseadus, siis planeeringu koostamisel on lähtutud EhS § 71 lg 3 alusel määratud tänava kaitsevööndi laiuusest, mis on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Planeeringu joonistel on näidatud tee kaitsevööndi piirid. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3.

Tee kaitsevööndisse hoonestust ja parkimisalasid kavandatud ei ole. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

Tee ala laienduseks on planeeritud krunt POS 7, mis on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub Ehitusseadustikus sätestatud korra alusel.

Juurdepääsude täpsed asukohad planeeringuala kruntidele POS 1, 2, 4 ja 6 on planeeritud nr 22244 Kolkja teelt. Kruntidele POS 3 ja 5 on juurdepääs planeeritud krundi POS 4 kaudu.

Planeeringu joonistel on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud tee nähtavuskolmnurga, vajaliku külgnähtavusega ja vaba ruumi nõudega. Lähtutud on majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punktist 2.4.6. külgnähtavus projektkiirusel 50 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.14 ning punktist 5.2.7 nähtavuskaugused projektkiirusel 50 km/h rahuldaval tasemel, tabel 5.1 ja tabel 5.2. Planeeritud juurdepääsuteed, nähtavuskolmnurgad, tagatud külgnähtavus, nähtavuskaugused ja vaba ruumi nõue on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, riigitee ääres on parkimine keelatud. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismõnidele, peab väike-elamute alale jääval elamu krundil tagama vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne lahendus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.
- **Haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 70% krundi pindalast. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).

- Krundi haljastamisel tuleb kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.
- Krunt POS 1 põhjapiiril asuv kraav ja selle kaldad tuleb võsast puhastada.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgneva:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile (v.a. kraaviga piirnevas osas).
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid, mis jäävad maastikul tehislikud. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

### 5.9. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu tehnovõrkude joonis*.

### 5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Planeeringuala kruntide POS 1-3 ja POS 5-6 veevarustuse tagamiseks on planeeritud planeeringuala idaserva veetorustik, mis on ette nähtud ühendada krundil POS 4 asuva olemasoleva puurkaevuga (ehr kood: 221274826, puurkaevu katastri number: 59185).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Kehtiva Kesk tn 2 (Voronja) maaüksuse detailplaneeringuga on 22244 Kolkja tee äärde planeeritud tuletõrjevee mahutid koos kuivhüdrandi või veevõtukaevuga (vt joonis 4 *Planeeringu tehnoõrkude joonis*). Planeeritud veevõtukooha mahutavus on 108 m<sup>3</sup>, tagatud peab olema 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju kestvuse korral. Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtud nõuetele

Alternatiivse variandina on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud olemasoleva kraavi süvendamine ning tuletõrjevee tiigi rajamine koos paigaldatava veevõtukaevuga (vt joonis 4 *Planeeringu tehnoõrkude joonis*).

### 5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Reoveekanaliseerimine on kruntidel POS 1-3 ja POS 5-6 lahendatud kruntidele planeeritud kogumismahutite baasil. Kogumismahuti asukoht joonisel on illustratiivne ning selle asukohta on lubatud projekteerimise käigus täpsustada.

Planeeringualal suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse oma kinnistul. Krundi sademevee juhtimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamist vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega riigitee alusele maaüksusele (sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse).

Immutatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele.

### 5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 318980.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud „8134“ 15/0,4 kV alajaama F-1 baasil. Kruntide elektrivarustuse tagamiseks on sõidutee äärde kinnistute piiridele planeeritud 0,4 kv liitumiskilbid. Elektritoide olemasolevast alajaamast liitumiskilpideni on ette nähtud madalpinge elektriõhuliini postilt, madalpinge elektriõhuliinist liitumiskilpideni on planeeritud maakaabelliin. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist

elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

22244 Kolkja tee äärde, planeeringuala idaserva on ette nähtud perspektiivsete 10 kV ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse projektiga.

#### **5.10.4. Soojavarustus**

Kruntidel on lubatud kasutada lokaalseid soojavarustuse lahendusi. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks maastikul häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele, fassaadile vms kohta, päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

Keelatud on kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu nt raskeõlid ja kivisüsi.

#### **5.10.5. Sidevarustus**

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavatele kruntidele ei ole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Peipsiääre valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Heitvee pinnasse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõige 1).

Pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ peatükis 2 sätestatud nõuetele.

Planeeringuala jääb riigitee nr 22244 Kolkja tee kaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete maanteepoolsesse ossa.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

## 5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituutide seadmise vajadusega alad on esitatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu tehnovõrkude joonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- üle POS 1-6 kruntide idaosa kulgevatele planeeritud perspektiivsetele kesk- ja madalpinge elektrikaablitele;
- üle POS 2-5 kruntide idaosa kulgevatele planeeritud veetorule ja madalpinge elektrikaablile;

Servituudialad tuleb täpsustada projekteerimise käigus, kui on selgunud krundisiseste tehnovõrkude täpne lahendus. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

### **5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

### **5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, servituudialadel, riigitee nr 22244 Kolkja kaitsevööndis ja Peipsi järve ranna piiranguvööndis.

### **5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

### **5.16. Tingimused planeeringu elluviimiseks**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistuisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne hoonetele ehitusloa väljastamist tuleb kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis, alus EhS §72 lg 2) ning ehitada välja arendusega seotud teed.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetluse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetevõtmega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgtee kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).



## 6. Kooskõlastused/koostöö

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Keskkonnaamet**, Ena Poltimäe 27.06.2019. Keskkonnaregistri andmetel jääb planeeringualale III kaitsekategooriasse kuuluva liigi tiigikonn (Pelophylax lessonae) leiukoht(keskkonnaregistri kood KLO9118745). Kuna planeering tiigikonna leiukohas tegevusi ette ei näe, siis ohtu leiukoha säilimisele suure tõenäosusega ei ole. Eeltoodut arvesse võttes **nõustub** Keskkonnaamet **planeerimisseaduse § 133 lõike 1 alusel detailplaneeringus „Kesk tn 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ (Terav Kera OÜ töö nr DP15-18)esitatud lahendustega**. Digitaalselt allkirjatatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, Margo Lempu Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik/ Kooskõlastatud K-ML/29, 11.07.2019: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Maanteeamet**, Marten Leiten 15.07.2019. Maanteeamet on kooskõlastanud detailplaneeringu kirjaga 05.07.2019 nr 15-2/18/31740-7. Kuna Maanteeamet on väljendanud huvi riigitee 22244 Kolkja tee ääres paiknevate maaüksuste AT0905150026, AT0803130202, AT1012080024 ja AT1012080022 osas kirjaga 02.04.2018 nr 16-2/2018/12760-2, siis maanteeamet tühistab kirjaga 05.07.2019 nr 15-2/18/31740-7 antud kooskõlastuse. Detailplaneeringusse on viidud sisse muudatused, mis on kooskõlas väljendatud huviga. Võttes aluseks Planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, **kooskõlastame** projektbüroo Terav Kera OÜ töö nr DP15-18 „Kesk tn 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ Digitaalselt allkirjatatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Maa-amet**, Kristi Kivimaa 13.08.2019. Maa-amet nõustub Peipsiääre vallas Varnja alevikus Kesk tn 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga. Palume hoida Maa-ametit kursis kõnealuse detailplaneeringu edasise menetlemisega.

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Dun 06.06.2019 projekti kooskõlastus nr 7075901892: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.